நில ஆர்ஜித வழக்குகளுக்கான சிறப்பு சார்பு நீதிமன்றம், அரக்கோணம், ராணிப்பேட்டை மாவட்டம்.

முன்னிலை : **திரு. G. யுவராஜ், M.A., M.L.,**
சிறப்பு சார்பு நீதிபதி,
நில ஆர்ஜித வழக்குகளுக்கான சிறப்பு சார்பு நீதிமன்றம்,
அரக்கோணம், ராணிப்பேட்டை மாவட்டம்.

2026–ஆம் ஆண்டு, மார்ச் திங்கள், 23–ஆம் நாள், திங்கட்கிழமை

அசல் வழக்கு எண் 22/2019
(CNR No. TN-RP-07-000-134-2019)
(அரக்கோணம் சார்பு நீதிமன்ற அசல் வழக்கு எண் 667/2014)
(ராணிப்பேட்டை சார்பு நீதிமன்ற அசல் வழக்கு எண் 93/2010)

கண்ணன் .. வாதி

எதிராக

1. சாந்தகுமார்
2. சம்பத்குமார்
3. பெருமாள் (காலமாகிவிட்டார்) *(*)*
4. வேலு (காலமாகிவிட்டார்) *(**)*
5. அசோகன்
6. சார் பதிவாளர், சோளிங்கர்,
   ராணிப்பேட்டை மாவட்டம்.
7. கண்ணம்மாள் (காலமாகிவிட்டார்)
8. நடராஜன்
9. நேரு
10. ராஜு
11. ஜெயா

12. தினகரன்
13. சுதாகர்
14. அமுல்
15. மம்தா
16. எமிமால் .. பிரதிவாதிகள்

(*) இ.ம.வ. எண் 496/2014–ல் கடந்த 21.04.2016 அன்று பிறப்பித்த உத்தரவின்படி, வழக்கு தாக்கல் செய்வதற்கு முன்பே 3–ம் பிரதிவாதி காலமாகிவிட்டதால், அவரது வாரிசுகளை 7 முதல் 10 வரை பிரதிவாதிகளாக வழக்கில் சேர்க்க அனுமதிக்கப்பட்டு, இ.ம.வ. எண் 478/2016–ல் கடந்த 02.11.2016 அன்று பிறப்பித்த உத்தரவின்படி வழக்குரையில் திருத்தம் செய்யப்பட்டுள்ளது).

(**) இ.ம.வ. எண் 366/2017–ல் கடந்த 15.02.2019 அன்று பிறப்பித்த உத்தரவின்படி, வழக்கிடையில் காலமான 4–ம் பிரதிவாதியின் வாரிசுகளை 11 முதல் 16 வரை பிரதிவாதிகளாக வழக்கில் சேர்க்க அனுமதிக்கப்பட்டு, இ.ம.வ. எண் 44/2022–ல் கடந்த 20.10.2022 அன்று பிறப்பித்த உத்தரவின்படி வழக்குரையில் திருத்தம் செய்யப்பட்டுள்ளது).

இவ்வழக்கானது கடந்த 08.04.2010 அன்று ராணிப்பேட்டை சார்பு நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யப்பட்டு, உரிய திருத்தங்களுக்கு பிறகு கடந்த 28.04.2010 அன்று அந்நீதிமன்ற அசல் வழக்கு எண் 93/2010–ஆக கோப்பிற்கு எடுக்கப்பட்டு அதன்பின்னிட்டு நீதிமன்ற ஆள்வரையறையின் காரணமாக அரக்கோணம் சார்பு நீதிமன்றத்திற்கு மாற்றப்பட்டு கடந்த 25.08.2014 அன்று அந்நீதிமன்ற அசல் வழக்கு எண் 667/2014–ஆக கோப்பிற்கு எடுக்கப்பட்டு, பின்னர் மாண்புமிகு முதன்மை மாவட்ட நீதிபதி, வேலூர் அவர்களின் 17.07.2019 தேதியிட்ட உத்தரவின்படி இந்நீதிமன்றத்திற்கு மாற்றப்பட்டு, கடந்த 04.09.2019 அன்று இந்நீதிமன்ற அசல் வழக்கு எண் 22/2019–ஆக கோப்பிற்கு எடுக்கப்பட்டுள்ள இவ்வழக்கின் மீதான விசாரணையானது கடந்த 13.03.2026 அன்று இந்நீதிமன்றத்தின் முன்பு இறுதியாக வந்தபோது, வாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு. P. தமிழ்செல்வன் அவர்கள் ஆஜராகியும், 1, 2, 5, 8 முதல் 15

வரை பிரதிவாதிகள் தோன்றா தரப்பினர்களாகியும், 3, 4, 7 பிரதிவாதிகள் காலமாகியுள்ள நிலையில், 6–ம் பிரதிவாதி தரப்பில் அரசு வழக்கறிஞர் திரு. Y. பாபு அவர்கள் ஆஜராகியும், 16–ம் பிரதிவாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு. P. ராமமூர்த்தி அவர்கள் ஆஜராகியும், வாதி மற்றும் 16–ம் பிரதிவாதி தரப்பில் விசாரிக்கப்பட்ட சாட்சிகளின் சாட்சியத்தையும், குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ள சான்றாவணங்களையும், வழக்கு ஆவணங்களையும் பரிசீலனை செய்தும், 6, 16–ம் பிரதிவாதி தரப்பில் எடுத்துரைக்கப்பட்ட வாதுரைகளைக் கேட்டும், இதுநாள் வரையில் இந்நீதிமன்றத்தின் கவனமான பரிசீலனையில் இருந்து வந்த இவ்வழக்கில், இன்று இந்நீதிமன்றம் பிறப்பிக்கும்

தீர்ப்புரை

பதிவு செய்யப்படாமல் நிலுவையில் உள்ள ஆவண எண் 43/2000–ன்படி தாவா சொத்துக்கள் வாதிக்கு பாத்தியப்பட்டு அவரது அனுபவத்தில் உள்ளது என விளம்புகை பரிகாரம் வழங்கக் கோரியும், தாவா சொத்துக்களை வாதி அமைதியான முறையில் அனுபவித்து வருகையில், 3 முதல் 5 வரை பிரதிவாதிகளோ, அவர்களது ஆட்களோ, முகவர்களோ எவ்வித இடைஞ்சல், தடங்கலும் செய்யக்கூடாது என்று நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரியும் மற்றும் வழக்கு செலவுத் தொகை கோரியும் வாதி இவ்வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

2. **தாவா மற்றும் திருத்தப்பட்ட தாவாவின் சுருக்கம் :** தாவா சொத்துக்களானது ஒரு அம்மா கண்ணம்மாள் என்பவருக்கு பாத்தியப்பட்டதாகும். அவருக்கு நாகவள்ளி என்ற ஒரு மகள் இருந்தார். மேற்படி நாகவள்ளி என்பவருக்கு, எஸ்தரம்மாள் என்ற மகள் பிறந்தார். 1, 2 பிரதிவாதிகள் மேற்படி எஸ்தரம்மாளின் மகன்கள் ஆவார்கள். மேற்படி அம்மா கண்ணம்மாள் காலமாவதற்கு முன்பே அவரது மகள் நாகவள்ளி காலமாகிவிட்டதால் எஸ்தரம்மாள் மட்டும் தான் அம்மா கண்ணம்மாளின் ஒரே வாரிசு ஆகும். இந்நிலையில், மேற்படி அம்மா

கண்ணம்மாள் கடந்த 14.09.1981 அன்று மேற்படி எஸ்தரம்மாளை அவரது ஒரே வாரிசாக விட்டுவிட்டு காலமாகிவிட்டார்.

3. மேலும், மேற்படி அம்மா கண்ணம்மாள் தாவா சொத்துக்களை ஆவண எண் 47/1933–ன்படி கிரையம் பெற்று, அதன்பின்னிட்டு அவரது பேத்தியான எஸ்தரம்மாளின் திருமண செலவுக்காக வேண்டி ஒரு முருகன் என்பவர் பெயருக்கு ஆவண எண் 505/1944–ன்படி ஒரு அடமானப் பத்திரம் எழுதிக் கொடுத்தார். அதன்பின்னிட்டு மீண்டும் ஆவண எண் 316/1951–ன்படி 3–ம் பிரதிவாதியான பெருமாள் என்பவர் பெயருக்கு மேற்படி அடமானத்தை மாற்றிக் கொடுத்தார். அதன்பின்னிட்டு 3–ம் பிரதிவாதி மேற்படி அம்மா கண்ணம்மாளுக்கு தெரியாமல், அடமான சொத்தை ஆவண எண் 1662/1986–ன்படி 4–ம் பிரதிவாதி பெயருக்கு ஒரு கிரையப் பத்திரம் எழுதிக் கொடுத்துள்ளார். கிரையப் பத்திரம் 4–ம் பிரதிவாதி பெயரில் இருந்தாலும் மேற்படி எஸ்தரம்மாள் தான் தாவா சொத்துக்களை அனுபவித்து வந்தார். மேற்படி அம்மா கண்ணம்மாள் கடந்த 12.05.1944 அன்று முருகன் என்பவர் பெயருக்கு அடமான கடன் பத்திரம் மட்டும் தான் எழுதிக் கொடுத்தார். எனவே, மேற்படி முருகன் என்பவர் அடமான கடனை திருப்பி கேட்டு வழக்கு தாக்கல் செய்வதற்கு பதிலாக, 19.02.1951 அன்று 3–ம் பிரதிவாதி பெயருக்கு ஒரு கிரையப் பத்திரம் எழுதிக் கொடுத்துள்ளார். இருப்பினும், அம்மா கண்ணம்மாளே தாவா சொத்தின் சுவாதீனத்தில் இருந்து வந்தார். எனவே, மேற்படி முருகன் என்பவர் அடமானப் பத்திரத்தை 3–ம் பிரதிவாதி பெயருக்கு மாற்றம் செய்து எழுதிக் கொடுத்துள்ளது சட்டப்படி செல்லத்தக்கதல்ல. அதன்பின்னிட்டு, மேற்படி எஸ்தரம்மாள் என்பவர், அம்மா கண்ணம்மாளின் ஒரே வாரிசு என்ற அடிப்படையில் தாவா சொத்துக்கான பட்டாவானது பட்டா எண் 27–ன்கீழ் கடந்த 07.10.1997 அன்று எஸ்தரம்மாள் பெயரில் வழங்கப்பட்டுள்ளது. 3–ம் பிரதிவாதி பெயரில் உள்ள அடமானப் பத்திரத்தின் அடிப்படையில் அவர் தாவா சொத்துக்களை கடந்த 03.10.1986

அன்று 4–ம் பிரதிவாதி பெயருக்கு உரிய பிரதிபலனுக்கு ஒரு கிரையப் பத்திரம் எழுதிக் கொடுத்துள்ளார். ஆனால், 1997–ம் ஆண்டு வரை எஸ்தரம்மாள் தான் தாவா சொத்துக்களை அனுபவித்து வந்தார். 3, 4 பிரதிவாதிகள் தாவா சொத்தின் அனுபவத்தில் எப்போதும் இருந்ததில்லை.

4. மேலும், மேற்படி எஸ்தரம்மாள் தாவா சொத்துக்களை கடந்த 03.12.1997 அன்று இரண்டு கிரையப் பத்திரங்கள் மூலமாக 5–ம் பிரதிவாதிக்கு கிரையம் செய்துக் கொடுத்துள்ளார். அதனடிப்படையில், 5–ம் பிரதிவாதி தாவா சொத்துக்களை அனுபவித்து வந்து பட்டா பெயர் மாற்றம் செய்ய விண்ணப்பித்துள்ளார். மேலும், தாவா சொத்துக்கான வரியையும் அவர் செலுத்தி வந்தார். அதன்பின்னிட்டு வாதி தாவா சொத்துக்களை கடந்த 12.05.2000 அன்று 5–ம் பிரதிவாதியிடம் கிரையம் பெற்றுள்ளார். அந்தக் கிரையப் பத்திரம் 6–ம் பிரதிவாதியின் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்தபோது, கிரையப் பத்திரத்தை கொடுப்பதற்கு முன்பு பட்டா பாஸ் புத்தகத்தை ஒப்படைக்குமாறு 6–ம் பிரதிவாதி உத்தரவிட்டார். அதன்பிறகு பட்டா பாஸ் புத்தகம் வழங்க வேண்டி வாதி பலமுறை வருவாய் அலுவலர்களிடம் விண்ணப்பித்தார். பட்டா பாஸ் புத்தகத்தில் 5–ம் பிரதிவாதி பெயர் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. இந்நிலையில், 6–ம் பிரதிவாதி கடந்த 05.01.2004 அன்று ஒரு அறிவிப்பை அனுப்பியிருந்தார், அதில் நிலுவையில் உள்ள ஆவண எண் 43/2000 சம்மந்மாக பட்டா பாஸ் புத்தகத்தை ஒப்படைக்குமாறு கூறியிருந்தார். அதன்பிறகு வாதி மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்றத்தில் நீதிப்பேராணை மனு எண் 6443/2006–ல் ஒரு மனுவை தாவா சொத்துக்களுக்கான பட்டாவை வாதி பெயரில் மாற்ற வருவாய்துறை அலுவலர்களுக்கு உத்தரவிட வேண்டி தாக்கல் செய்திருந்தார். அம்மனுவில் கடந்த 07.03.2006–ல் உத்தரவிட்ட மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்றம், மனுதாரர் கொடுத்த மனுவின் பேரில் இருதரப்பினருக்கும் அறிவிப்பு கொடுத்து தக்க உத்தரவு பிறப்பிக்க வேண்டும் என தீர்ப்பளிக்கப்பட்டிருந்தது. அதன்படி

வருவாய்துறை அலுவலர்கள் செயல்படாததால், மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்றத்தில் வாதி நீதிமன்ற அவமதிப்பு வழக்கையும் தாக்கல் செய்திருந்தார். அம்மனுவில் நீதிமன்ற அறிவிப்பை பெற்ற வாலாஜா வட்டாட்சியர் முறையாக விசாரணை செய்யாமலும், வாதிக்கு அறிவிப்பு கொடுக்காமலும், தாவா சொத்துக்களுக்கான பட்டாவை வாதி பெயரில் மாற்றம் செய்ய இயலாது என உத்தரவிட்டிருந்தார். அந்த உத்தரவினை எதிர்த்து வாதி மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்றத்தில் நீதிப்பேராணை மனு எண் 641/2007 என்ற எண்ணில் ஒரு மனு தாக்கல் செய்திருந்தார்.

5. மேலும், வட்டாட்சியர் பிறப்பித்த உத்தரவை எதிர்த்து உரிய அலுவலரிடம் மேல்முறையீடு செய்ய அனுமதி அளித்து மேற்படி மனுவை மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்றம் கடந்த 05.01.2007 அன்று தள்ளுபடி செய்தது. அதன்பின்னிட்டு வாதி கடந்த 08.07.2006 அன்று வாலாஜா வட்டாட்சியர் பிறப்பித்த உத்தரவை எதிர்த்து வருவாய் கோட்டாட்சியரிடம் ஒரு மேல்முறையீடு தாக்கல் செய்து அம்மேல்முறையீடு தற்போது நிலுவையில் உள்ளது. இந்நிலையில், 08.07.2006 அன்று பிறப்பித்த உத்தரவின் மூலம், எஸ்தரம்மாள் என்பவர் சோளிங்கர் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் 3, 4 பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக விளம்புகை மற்றும் நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் கோரி தாக்கல் செய்திருந்த அசல் வழக்கு எண் 809/1986 வழக்கானது கடந்த 19.08.1991 அன்று தள்ளுபடியானதும், அத்தீர்ப்பினை எதிர்த்து ராணிப்பேட்டை சார்பு நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்த மேல்முறையீட்டு வழக்கு எண் 51/1993 மேல்முறையீட்டு வழக்கானது கடந்த 31.03.1995 அன்று தள்ளுபடியானதும் வாதிக்கு தெரிய வந்தது. அதன்பின்னிட்டு மேற்படி எஸ்தரம்மாமள், அவர் பெயரில் இருந்த பட்டா பாஸ் புத்தகத்தை அடிப்படையாக கொண்டு தாவா சொத்துக்களை வாதிக்கு கிரையம் செய்துக் கொடுத்த விவரமும் தெரிய வந்தது. 5–ம் பிரதிவாதி பெயரில் பதிவு செய்யப்பட்ட கிரையப் பத்திரம்

மற்றும் அவர் பெயரில் வழங்கப்பட்ட பட்டா பாஸ் புத்தகம் மற்றும் 5–ம் பிரதிவாதியிடமிருந்து வாதி தாவா சொத்துக்களை நிலுவை ஆவண எண் 43/2000–ன்படி கிரையம் பெற்றார். எனவே, வாதி தாவா சொத்துக்களை நல்லெண்ணத்தின் பேரில் உரிய பிரதிபலனுக்கு கிரையம் பெற்றவர் ஆவார். இதுநாள்வரை வாதி தாவா சொத்துக்களின் அனுபவத்தில் இருந்து வருகிறார். வாலாஜா வட்டாட்சியர் கடந்த 08.07.2006 அன்று பிறப்பித்த உத்தரவின் மூலமாகவே எஸ்தரம்மாள் தாக்கல் செய்த வழக்குகள் பற்றியும், அதன்பின்னிட்டு 1999–ம் ஆண்டு 4–ம் பிரதிவாதி பெயரில் பட்டா பெயர் மாற்றம் செய்யப்பட்டது பற்றியும் வாதிக்கு தெரிய வந்தது. அதன்பின்னிட்டு வாதி அனைத்து ஆவணங்களின் சான்று நகல்களையும் மற்ற ஆவணங்களையும் வாங்கினார். எனவே, தாவா எவ்வகையிலும் காலவரையறை தோஷத்தால் பாதிக்கப்படவில்லை. மேற்படி எஸ்தரம்மாள் சமீபத்தில் அவரது மகன்களான 1, 2 பிரதிவாதிகளை அவரது வாரிசுகளாக விட்டுவிட்டு காலமாகிவிட்டார்.

6. மேலும் மேற்படி எஸ்தரம்மாள் 5–ம் பிரதிவாதி பெயருக்கு எழுதிவைத்த கிரையப் பத்திரங்களில் 1, 2 பிரதிவாதிகள் சாட்சிகளாகவும் கையெழுத்து செய்துள்ளனர். வாதி பெயரிலான கிரையப் பத்திர நடைமுறைகள் நிலுவையில் உள்ளது. வாதி பெயரில் உள்ள 12.05.2000–ம் தேதியிட்ட கிரையப் பத்திரத்தை திருப்பி கொடுப்பதற்கு வாதி பட்டா பாஸ் புத்தகத்தை தாக்கல் செய்ய வேண்டும் என 10.11.2009 அன்று 6–ம் பிரதிவாதி ஒரு கடிதம் அனுப்பி இருந்தார். அதன்பின்னிட்டு 29.12.2009 அன்று 6–ம் பிரதிவாதி மீண்டும் ஒரு கடிதம் அனுப்பி வாதி பட்டா பாஸ் புத்தகத்தை தாக்கல் செய்யாததால் கிரையப் பத்திரம் பதிவு செய்யப்படவில்லை என தெரிவித்திருந்தார். அவ்வுத்தரவை எதிர்த்து வாதி மேல்முறையீடு செய்ய விரும்பினால் மாவட்ட பதிவாளரிடம் மேல்முறையீடு செய்யலாம் என குறிப்பிடப்பட்டிருந்தது. மேற்படி காரணங்களினால் வாதியால் உடனடியாக வழக்கை தாக்கல் செய்ய முடியவில்லை. வருவாய்

கோட்டாட்சியரிடம் தாக்கல் செய்திருந்த மேல்முறையீடும், மாவட்ட பதிவாளரிடம் தாக்கல் செய்த மேல்முறையீடும் நிலுவையில் இருந்தாலும், வாதி தாவா சொத்துக்களின் சுவாதீனத்தில் இருந்து வருவதால், மேற்படி பரிகாரங்கள் கோரி இவ்வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

7. <u>4–ம் பிரதிவாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள பதிலுரையின் சுருக்கம் :</u>
தாவாவில் சொல்லியுள்ள சங்கதிகள் அனைத்தும் உண்மைக்குப் புறம்பானவைகள், அவைகளை வாதியே சட்டப்படி நிரூபிக்க வேண்டும். தாவா சொத்துக்களை அம்மா கண்ணம்மாள் என்பவர் கடந்த 03.01.1933 அன்று ராமம்மாள் வகையறாவிடமிருந்து கிரையம் பெற்று அனுபவித்து வந்த நிலையில், கடந்த 12.05.1944 அன்று முருகன் எனபவர் பெயருக்கு சுவாதீனத்துடன் கூடிய அடமான கடன் பத்திரம் ஒன்றை எழுதிக் கொடுத்தார். அதன்பின்னிட்டு மேற்படி முருகன் என்பவர் தாவா சொத்துக்களின் அனுபவத்தில் இருந்து வந்த நிலையில், அடமான கடன் பத்திர உரிமையை 3–ம் பிரதிவாதி பெருமாள் என்பவர் பெயருக்கு மாற்றம் செய்து சுவாதீனமும் ஒப்படைத்ததன் பேரில் 3–ம் பிரதிவாதி தாவா சொத்துக்களை அனுபவித்து வந்து, கடந்த 03.10.1986 அன்று தாவா சொத்துக்களை 4–ம் பிரதிவாதிக்கு விற்பனை செய்து, சுவாதீனமும் ஒப்படைத்ததன்பேரில் 4–ம் பிரதிவாதி தாவா சொத்துக்களின் சுவாதீனத்தில் இருந்து வந்தார். 4–ம் பிரதிவாதி பெயரில் பட்டா எண் 27–ன் கீழ் கடந்த 12.11.2000 அன்று வாலாஜா வட்டாட்சியர் ஒரு பட்டா பாஸ் புத்தகத்தையும் வழங்கியுள்ளார். அதனடிப்படையில் 4–ம் பிரதிவாதி தாவா சொத்துக்களுக்கான தீர்வையையும் அரசுக்கு செலுத்தி வந்துள்ளார். எனவே, தாவா சொத்துக்களில் 4–ம் பிரதிவாதியை தவிர வேறு யாருக்கும் எந்தவித உரிமையும் இல்லை. இந்நிலையில், மேற்படி அம்மா கண்ணம்மாள் என்பவரது பேத்தியான எஸ்தரம்மாள் என்பவர், அம்மா கண்ணம்மாளின் வாரிசு என்று கூறி சோளிங்கர் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் அசல் வழக்கு எண் 809/1986 என்ற

வழக்கை இவ்வழக்கின் 3, 4 பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக விளம்புகை மற்றும் நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளைப் பரிகாரம் கோரி தாக்கல் செய்திருந்தார்.

8. மேலும், அவ்வழக்கை கடந்த 19.08.1991 அன்று மேற்படி நீதிமன்றம் தள்ளுபடி செய்தது. அவ்வழக்கின் தீர்ப்பில், தாவா சொத்துக்களின் பேரில் மேற்படி அம்மா கண்ணம்மாள் கடந்த 12.05.1944 அன்று முருகன் என்பவர் பெயரில் எழுதிக் கொடுத்த அடமான கடன் பத்திரத்தின் பேரில் உரிய காலத்திற்குள் சொத்தை மீட்காததால் சொத்தின் மீதான உரிமையை இழந்துவிட்டார் என்றும், எனவே, மேற்படி எஸ்தரம்மாள் என்பவருக்கு தாவா சொத்துக்களில் எந்தவித உரிமையும் இல்லை எனவும் தீர்ப்பளிக்கப்பட்டிருந்தது. அத்தீர்ப்பினை எதிர்த்து ராணிப்பேட்டை சார்பு நீதிமன்றத்தில் மேற்படி எஸ்தரம்மாள் தாக்கல் செய்திருந்த மேல்முறையீட்டு வழக்கு எண் 51/1993 என்ற மேல்முறையீட்டு வழக்கானது கடந்த 31.03.1995 அன்று தள்ளுபடியாகிவிட்டது. அத்தீர்ப்பினை எதிர்த்து மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்றத்தில் 2-வது மேல்முறையீடு எதுவும் செய்யாததால் அத்தீர்ப்பானது இறுதியாகிவிட்டது. எனவே, மேற்படி எஸ்தரம்மாள் என்பவருக்கு தாவா சொத்துக்களின் மீது எந்தவித உரிமையும் இல்லை. அதை தெரிந்துக்கொண்ட அவர் 5-ம் பிரதிவாதி பெயரில் ஒரு கிரையப் பத்திரத்தை மோசடியாக எழுதிக் கொடுத்துள்ளார். அதன்பின்னிட்டு 5-ம் பிரதிவாதி, வாதியின் பெயரில் ஒரு கிரையப் பத்திரம் எழுதிக் கொடுத்துள்ளார்.

9. மேலும், தாவா சொத்துக்களானது 03.10.1986 தேதியிட்ட கியைரப் பத்திரத்தின்படி 4-ம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டதால் மேற்படி கிரையப் பத்திரங்கள் எதுவும் சட்டப்படி செல்லாது. தாவா சொத்துக்களை 4-ம் பிரதிவாதி தான் அனுபவித்து வருகிறார். அதில் 5-ம் பிரதிவாதி எந்தக் காலத்திலும் அனுபவத்தில் இருந்ததில்லை. வாதியும், 5-ம் பிரதிவாதியும் தாவா சொத்துக்கு பட்டா பெயர் மாற்றம் செய்ய வேண்டி வாலாஜா வட்டாட்சியரிடம் புதியதாக மனு

கொடுத்துள்ளனர். அதன்பேரில் கடந்த 19.07.2003 அன்று நடைபெற்ற விசாரணையில், 4–ம் பிரதிவாதி தனது ஆட்சேபனையை தெரிவித்துள்ளார். அதற்கு முன்பு கடந்த 19.07.2002 மற்றும் 27.05.2002 அன்று நடைபெற்ற விசாரரணையின் போதும் 4–ம் பிரதிவாதி தனது ஆட்சேபனையை தெரிவித்துள்ளார். எனவே, தாவா சொத்தில் 5–ம் பிரதிவாதிக்கோ அல்லது வாதிக்கோ எவ்வித உரிமையும் இல்லை. 3–ம் பிரதிவாதி கடந்த 1996–ம் ஆண்டே காலமாகிவிட்டார், அந்த விவரம் வாதிக்கு நன்கு தெரிந்தும் அவரை இவ்வழக்கில் தரப்பினராக சேர்த்து தாக்கல் செய்துள்ளார். கடந்த 2009–ம் ஆண்டு 4–ம் பிரதிவாதி தாவா சொத்துக்களை 3 சமபாகங்களாக பிரித்து செட்டில்மெண்ட் பத்திரம் எழுதி வைத்ததன் பேரில் 4–ம் பிரதிவாதியும், அவரது சகோதரர்களும் தாவா சொத்துக்களை தனித்தனியாக அனுபவித்து வருகின்றனர். வாதி உண்மையை மறைத்தும், உண்மைக்கு புறம்பான சங்கதிகளை கூறியும் இவ்வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார். எனவே, தாவாவை தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டும் என கூறப்பட்டுள்ளது.

10. <u>6–ம் பிரதிவாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள பதிலுரையின் சுருக்கம் :</u>

தாவாவில் சொல்லியுள்ள சங்கதிகள் அனைத்தும் உண்மைக்குப் புறம்பானவைகள், அவைகளை வாதியே சட்டப்படி நிரூபிக்க வேண்டும். 6–ம் பிரதிவாதி இவ்வழக்கிற்கு அவசியமற்ற தரப்பினர் ஆவார். 6–ம் பிரதிவாதிக்கு எதிராக வழக்கு தாக்கல் செய்வதற்கு முன்பு உரிமையியல் நடைமுறை சட்டம் பிரிவு 80–ன்கீழ் முன் அறிவிப்பு எதுவும் கொடுக்கவில்லை. எனவே 6–ம் பிரதிவாதிக்கு எதிராக தாவாவை தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டும் என கூறப்பட்டுள்ளது.

11. <u>16–ம் பிரதிவாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள பதிலுரையின் சுருக்கம் :</u>

தாவாவில் சொல்லியுள்ள சங்கதிகள் அனைத்தும் உண்மைக்குப்

புறம்பானவைகள், அவைகளை வாதியே சட்டப்படி நிரூபிக்க வேண்டும். 16-ம் பிரதிவாதியின் தகப்பனாரான 4-ம் பிரதிவாதி தாக்கல் செய்துள்ள பதிலுரையையும் 16-ம் பிரதிவாதி தன்னுடைய பதிலுரையாக ஏற்றுக் கொள்கிறார். 4-ம் பிரதிவாதி உயிருடன் இருந்தபோதே, அதாவது வழக்கு தாக்கல் செய்வதற்கு முன்பே அவரது சகோதரர்களான பஞ்சாட்சரம் மற்றும் ராஜா என்பவர்கள் பெயரில் கடந்த 2009-ம் ஆண்டு எழுதி வைத்த செட்டில்மெண்ட் பத்திரங்களின்படி 4-ம் பிரதிவாதியின் சகோதரர்கள் முழு உரிமையாளர்களாக சொத்துக்களை அனுபவித்து வருகின்றனர். இவ்வழக்கானது கடந்த 2010-ம் ஆண்டு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. எனவே, அத்தியாவசிய தரப்பினர்களை சேர்க்காமல் தாக்கல் செய்துள்ள இவ்வழக்கு சட்டப்படி நிலைக்கதக்கதல்ல. 4-ம் பிரதிவாதியின் சகோதரரான மேற்படி பஞ்சாட்சரம் என்பவர், அவரது 4 மகன்கள் பெயரில் செட்டில்மெண்ட் பத்திரம் எழுதி வைத்து அவர்களும் அதை ஏற்றுக் கொண்டு, பின்னிட்டு 3-ம் நபர்களுக்கு விற்பனையும் செய்துள்ளனர். எனவே, தாவா சொத்துக்களில் எவ்வித உரிமையும் இல்லாமல் வாதி தாக்கல் செய்துள்ள இவ்வழக்கை தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டும். ராணிப்பேட்டை சார்பு நீதிமன்ற மேல்முறையீட்டு வழக்கு எண் 51/1993-ல் பிறப்பித்த தீர்ப்பின்படி வாதியின் கிரையதாரருக்கு தாவா சொத்தில் எவ்வித உரிமையும் ஏற்படவில்லை. எனவே, இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்வதற்கான வழக்கு மூலமே ஏற்படவில்லை என்பதால் தாவாவை தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டும் என கூறப்பட்டுள்ளது.

12. இவ்வழக்கின் வழக்குரை, பதிலுரை மற்றும் ஆவணங்களை ஆராய்ந்து கடந்த 24.01.2024 அன்று கீழ்க்கண்ட வழக்கெழு வினாக்கள் வனையப்பட்டுள்ளன.

1.	Whether the plaintiff is entitled for declaration as prayed for?

2.	Whether the plaintiff is entitled for the relief of permanent injunction as prayed for?
3.	To what other relief?

13. இவ்வழக்கில் வாதி தரப்பில், வாதி திரு. கண்ணன் அவர்கள் வா.சா.1–ஆக தனது வழக்குரையை சார்ந்து நிரூபண வாக்குமூலம் தாக்கல் செய்து சாட்சியமளித்துள்ளார். வாதி தரப்பு வழக்கிற்கு ஆதரவாக வாதியின் மகன் அன்பு என்பவர் வா.சா.2–ஆக நிரூபண வாக்குமூலம் தாக்கல் செய்து சாட்சியம் அளித்துள்ளார். வா.சா.2–ஐ கடந்த 05.11.2025 அன்று 16–ம் பிரதிவாதி தரப்பில் குறுக்கு விசாரணை செய்தபோது, வாதி தரப்பில் அந்த தேதியில் ஆஜரான வழக்கறிஞர் ஒவ்வொரு கேள்விக்கும் தொடர்ந்து இடையூறு செய்து வந்ததால் அன்றைய தினம் வா.சா.2–ன் குறுக்கு விசாரணை ஒத்தி வைக்கப்பட்டது. அதன்பின்னிட்டு வாதியோ அல்லது வா.சா.2 சாட்சியோ குறுக்கு விசாரணைக்கு ஆஜராக போதிய வாய்ப்பளித்தும், வா.சா.2 தனது குறுக்கு விசாரணை தொடர்ச்சிக்கு ஆஜராகவே இல்லை. எனவே, வா.சா.2 குறுக்கு விசாரணைக்கு ஆஜராகாத காரணத்தால் அவரது சாட்சியம் கடந்த 12.01.2026 அன்று நீக்கரவு செய்யப்பட்டு வாதி தரப்பு சாட்சியம் முடிக்கப்பட்டுள்ளது. வாதி தரப்பில் வா.சா.1–ன் மூலமாக வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ11 வரையான சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

14. 6–ம் பிரதிவாதி தரப்பில் சாட்சிகள் யாரும் விசாரிக்கப்படவில்லை. சான்றாவணங்களும் எதுவும் குறியீடு செய்யப்படவில்லை.

15. இவ்வழக்கில் 16–ம் பிரதிவாதி தரப்பில், 16–ம் பிரதிவாதி திருமதி. எமிமால் என்பவர் தனது பதிலுரையை சார்ந்து நிரூபணம் வாக்குமூலம் தாக்கல் செய்து தன்னை பி.வா.சா.–1–ஆக விசாரித்துக் கொண்டு சாட்சியம் அளித்துள்ளார். 16–ம்

பிரதிவாதி தரப்பில் பி.வா.சா.1–ன் மூலமாக பி.வா.சா.ஆ.1 முதல் பி.வா.சா.ஆ.12 வரையான சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

16. இவ்வழக்கில் 16–ம் பிரதிவாதி தரப்பில் மேற்கொண்டு சாட்சிகள் எதுவும் இல்லை என கடந்த 02.03.2026 அன்று மேற்குறிப்பு செய்யப்பட்டதன் பேரில் வழக்கை இரு தரப்பு வாதத்திற்காக வேண்டி கடந்த 06.03.2026 அன்று ஒத்தி வைக்கப்பட்டது. அன்றைய தினம் இரு தரப்பு வேண்டுகோளின் பேரில் வழக்கை மீண்டும் கடந்த 09.03.2026, 11.03.2026 மற்றும் 13.03.2026 ஆகிய தேதிகளில் ஒத்தி வைக்கப்பட்டும் வாதி தரப்பில் எவ்வித வாதமும் முன் வைக்கவில்லை. இதற்கிடையில் 16–ம் பிரதிவாதி தரப்பு வாதம் கடந்த 09.03.2026 அன்று கேட்கப்பட்டது. எனவே, கடந்த 13.03.2026 அன்று வழக்கை இன்றைய தினத்திற்கு தீர்ப்புக்காக ஒத்தி வைக்கப்பட்டது. இருப்பினும் வாதி தரப்பு வாதத்தை 18.03.2026 தேதிக்குள் முன் வைக்கலாம் என்று அனுமதியளித்தும், வாதி தரப்பில் எவ்வித வாதத்தையும் முன் வைக்கவில்லை. எனவே, வழக்கின் 16–ம் பிரதிவாதி தரப்பில் வாதுரையை கேட்ட நிலையில், வாதி தரப்பு வழக்கை தகுதியின் அடிப்படையில் ஆராய்ந்து தீர்ப்பளிக்கப்படுகின்றது.

17. 6, 16–ம் பிரதிவாதிகள் தரப்பு வாதம் கேட்கப்பட்டது. ஆவணங்கள், சாட்சியங்கள் நன்கு பரிசீலிக்கப்பட்டது.

18. **1, 2 எழுவினாக்களுக்கான தீர்வு :** நிலுவையில் உள்ள ஆவண எண் 43/2000–ன் அடிப்படையில் தாவா சொத்துக்களில் வாதிக்குண்டான உரிமையை விளம்புகை செய்யக்கோரியும், அதன் தொடர்ச்சியாக, தாவா சொத்துக்களை வாதி அமைதியான முறையில் அனுபவித்து வருகையில், 3 முதல் 5 வரை பிரதிவாதிகள் எவ்வித இடைஞ்சல், தடங்கலும் செய்யக்கூடாது என்ற நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளைப் பரிகாரத்தையும் கேட்டு இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

19. தாவா சொத்துக்களின் மீதான உரிமையை விளம்புகை செய்யக்கோரியும், சுவாதீனம் கோரியும் தாக்கல் செய்யப்படும் இதுபோன்ற வழக்குகளில், வாதி தரப்பு வழக்கினை வாதி தரப்பில் தெளிவாக நிரூபித்தால் மட்டுமே அப்பரிகாரங்களை வழங்க இயலும் என்றும், அவ்வாறு நிரூபிக்காமல், பிரதிவாதிகள் தரப்பு வழக்கில் உள்ள குறைகளை சுட்டிக்காட்டி வாதி தனது வழக்கை வெல்ல இயலாது என்றும் மாண்புமிகு உச்சநீதிமன்றம் ***2014(2) S.C.C. Page No. 269 // 2014 (4) CTC 471 (Union of India Vs. Vasavi Co-operative Housing Society***) என்னும் முன் தீர்ப்பு வழக்கில் பிறப்பித்த தீர்ப்பினை இவ்விடத்தில் சுட்டிக்காட்டி இவ்வழக்கில் தீர்ப்பளிப்பது அவசியமாகின்றது. மேற்படி முன் தீர்ப்பின் பத்தி 12, 15 மற்றும் 22-ல் மாண்புமிகு உச்சநீதிமன்றம் கீழ்க்கண்டவாறு தீர்ப்பளித்துள்ளது.

> ***12. It is trite law that, in a suit for declaration of title, burden always lies on the plaintiff to make out and establish a clear case for granting such a declaration and the weakness, if any, of the case set up by the defendants would not be a ground to grant relief to the plaintiff.***
>
> ***15. The legal position, therefore, is clear that the plaintiff in a suit for declaration of title and possession could succeed only on the strength of its own title and that could be done only by adducing sufficient evidence to discharge the onus on it, irrespective of the question whether the defendants have proved their case or not. We are of the view that even if the title set up by the defendants is found against, in the absence of establishment of plaintiff's own title, plaintiff must be non-suited.***
>
> ***22. .... We reiterate that the plaintiff has to succeed only on the strength of his case and not on the weakness of the case set up by the defendants in a suit for declaration of title and possession.***

என்று தீர்ப்பளிக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே, மாண்புமிகு உச்சநீதிமன்றத்தின் மேற்படி

முன் தீர்ப்பின் அடிப்படையில், தாவா சொத்துக்களின் மீதான தனது உரிமையை வாதி இவ்வழக்கில் நிரூபித்துள்ளாரா என்பதை ஆய்வு செய்ய வேண்டியது அவசியமாகின்றது.

20. தாவா சொத்து விவரத்தில், பட்டா எண் 27–ன்கீழ் சர்வே எண் 955/2–ல், ஹெக்டேர் 0.15.5 மற்றும் சர்வே எண் 957/3–ல் ஹெக்டேர் 0.18.5 ஆகிய சொத்துக்கள் இருப்பதாக சொல்லப்பட்டுள்ளது. அந்த சொத்துக்கள் வாலாஜா வட்டத்தில் இருப்பதாக சொல்லப்பட்டுள்ளதே தவிர, எந்த வருவாய் கிராமத்தில் உள்ளது என்பதை குறிப்பிட்டு கூறவேயில்லை. ஆனால், வழக்குரையின் பத்தி 3–ல், தாவா சொத்து சோளிங்கரில் இருப்பதாக கூறப்பட்டுள்ளது. எனவே, அதனடிப்படையில் வழக்கில் தீர்வு காணப்படுகின்றது.

21. வாதி தாக்கல் செய்துள்ள வழக்குரையில், தாவா சொத்துக்களை அம்மா கண்ணம்மாள் என்பவர் ஆவண எண் 47/1933–ன்படி கிரயம் பெற்றதாக கூறப்பட்டுள்ளது. ஆனால் அக்கிரயப் பத்திரத்தின் அசலையோ அல்லது சான்று நகலையோ வாதி தரப்பில் இவ்வழக்கில் தாக்கல் செய்யவில்லை. மாறாக, கடந்த 07.01.1933 அன்று அம்மா கண்ணம்மாள் என்கிற லேச்சரம்மாள் என்பவர் தாவா சொத்துக்களை ராமம்மாள் வகையறாவிடமிருந்து பதிவு செய்யப்பட்ட கிரயப் பத்திர எண் 47/1933–ன்படி கிரயம் பெற்றுள்ளாதாக கூறி, அந்த கிரயப் பத்திரத்தின் அசலை 16–ம் பிரதிவாதி தரப்பில் பி.வா.சா.ஆ.1–ஆக குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

22. வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்துள்ள தாவாவில், தாவா சொத்துக்களை அம்மா கண்ணம்மாள் கிரயம் பெற்றபிறகு அனுபவித்து வந்து, பிறகு, தனது பேத்தி எஸ்தரம்மாள் என்பவரின் திருமண செலவிற்காக வேண்டி ஆவண எண் 505/1944–ன்படி ஒரு முருகன் என்பவர் பெயருக்கு அடமானப் பத்திரம் எழுதிக் கொடுத்து, அதன் பின்னிட்டு ஆவண எண் 316/1951–ன்படி 3–ம் பிரதிவாதி

பெருமாள் பெயருக்கு அந்த அடமானக் கடன் பத்திர உரிமையை மாற்றம் செய்துக் கொடுத்ததாக கூறியுள்ளார். ஆனால், அந்த அடமானக் கடன் பத்திர எண் 505/1944 மற்றும் பின்னிட்டு உரிமை மாற்றம் செய்ததாக கூறப்பட்ட ஆவண எண் 316/1951–ஐயும் வாதி தரப்பில் இவ்வழக்கில் தாக்கல் செய்யவில்லை. மாறாக, மேற்படி இரண்டு ஆவணங்களையும் 16–ம் பிரதிவாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டு, அவைகள் முறையே பி.வா.சா.ஆ.2, 3–ஆக குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

23. பி.வா.சா.ஆ.2–ஆன 12.05.1944 தேதியிட்ட, சுவாதீனத்துடன் கூடிய பதிவு செய்யப்பட்ட அடமானக் கடன் பத்திர எண் 505/1944–ன்படி, தாவா சொத்துக்களை மேற்படி அம்மா கண்ணம்மாள் என்பவர் ஒரு முருகன் என்பவர் பெயருக்கு எழுதிக்கொடுத்து, அதே தேதியில் சுவாதீனத்தையும் ஒப்படைத்துள்ளதை அறிய முடிகின்றது. பி.வா.சா.ஆ.2–ஆன மேற்படி அடமானக் கடன் பத்திரத்தில், அடமானக் கடனை 1956–ம் ஆண்டு ஆனி காலாவதியில் செலுத்திவிடுவதாக கூறப்பட்டுள்ளதை அறிய முடிகின்றது.

24. பி.வா.சா.ஆ.2–ஆன சுவாதீனத்துடன் கூடிய அடமானக் கடன் பத்திரத்திற்குப் பின்னிட்டு, அடமானக் கடன் பத்திரம் எழுதி வாங்கிய மேற்படி முருகன் என்பவர், தன்னுடைய அடமானக் கடன் உரிமையை கடந்த 19.02.1951 அன்று "சுவாதீன அடமான டிரான்சுபர் கடன் பத்திரம்" என்ற பத்திரத்தை 3–ம் பிரதிவாதி பெருமாள் என்பவர் பெயருக்கு எழுதிக் கொடுத்துள்ளதை அறிய முடிகின்றது. அதன் பின்னிட்டு, வா.சா.ஆ.2 அடமானக் கடன் பத்திரத்தில் உள்ளவாறு, அடமானக் கடன் தொகையை செலுத்திவிட்டு சொத்தை திரும்ப பெற்றுக்கொள்ள மேற்படி அம்மா கண்ணம்மாள் என்பவர் நடவடிக்கை எதுவும் எடுக்காத காரணத்தால், பி.வா.சா.ஆ.3–ன் மூலம் அடமானக் கடன் உரிமையை மாற்றம் பெற்ற 3–ம் பிரதிவாதி, கடந்த 03.10.1986 அன்று தாவா சொத்துக்களை

4–ம் பிரதிவாதிக்கு விற்பனை செய்துள்ளது அக்கிரயப் பத்திரத்தின் அசல் ஆவணமான பி.வா.சா.ஆ.4–ன் மூலம் தெரிய வருகின்றது.

25 அதன் பின்னிட்டு 4–ம் பிரதிவாதி தாவா சொத்துக்களுக்கான பட்டாவை தன் பெயரில் பட்டா எண் 27–ன்கீழ் பெற்றுக்கொண்டுள்ளது பி.வா.சா.ஆ.6–ஆன பட்டா பாஸ் புத்தகத்தின் அசல் மூலமாகவும், அரசுக்கு கந்தாயம் செலுத்தி வந்துள்ளது பி.வ.சா.ஆ.5 வரிசையில் உள்ள கந்தாய ரசீதுகள் மூலமாகவும் அறிய முடிகின்றது.

26. வாதி தாக்கல் செய்துள்ள தாவாவில், மேற்படி பொருண்மைகள் அனைத்தையும் அதாவது, தாவா சொத்துக்களை அம்மா கண்ணம்மாள் கிரயம் பெற்று, பின்னிட்டு முருகன் பெயருக்கு அடமானக் கடன் பத்திரம் எழுதிக் கொடுத்து, அதன் பின்னிட்டு அந்த அடமானக் கடன் பத்திரத்தை 3–ம் பிரதிவாதி பெயருக்கு மாற்றம் செய்துக் கொடுத்து, அதன் பின்னிட்டு 3–ம் பிரதிவாதி, தாவா சொத்துக்களை 4–ம் பிரதிவாதிக்கு விற்பனை செய்தது வரை அனைத்தையும் ஒப்புக் கொள்ளப்பட்டுள்ளது.

27. பி.வா.சா.ஆ.3–ன் மூலம் அம்மா கண்ணம்மாள் என்பவர் முருகன் என்பவர் பெயருக்கு எழுதிக் கொடுத்த அடமானக் கடன் பத்திர உரிமையை உரிமை மாற்றம் பெற்ற 3–ம் பிரதிவாதிக்கு, அடமானக் கடனை திருப்பி செலுத்திவிட்டு, அடமான சொத்தை மீட்காததால், அதை மீட்கும் உரிமையை அம்மா கண்ணம்மாள் இழந்துவிட்டதால், தாவா சொத்துக்களில் தனக்கு உரிமை ஏற்பட்டுள்ளது என்ற அடிப்படையில் 3–ம் பிரதிவாதி பெருமாள் என்பவர், தாவா சொத்துக்களை 4–ம் பிரதிவாதிக்கு விற்பனை செய்துள்ளார்.

28. 4–ம் பிரதிவாதி தாவா சொத்துக்களை பி.வா.சா.ஆ.4 கிரயப் பத்திரத்தின் மூலம் கிரயம் பெற்றதன் அடிப்படையில், 3–ம் பிரதிவாதியிடமிருந்து தாவா சொத்துக்களின் சுவாதீனத்தை பெற்றுக்கொண்டு, தாவா சொத்துக்களை

அனுபவித்து வந்த சமயத்தில், மேற்படி அம்மா கண்ணம்மாளின் மகள் வழி பேத்தியும்ட, நாகவள்ளி என்பவரது மகளுமான எஸ்தரம்மாள் என்பவர் அம்மா கண்ணம்மாளுக்கு தான் மட்டும்தான் வாரிசு என்றும், அம்மா கண்ணம்மாள் விட்டுச் சென்ற தாவா சொத்துக்கள் தனக்கு மட்டுமே பாத்தியப்பட்டது என்றும் கூறி விளம்புகை பரிகாரம் மற்றும் நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளைப் பரிகாரம் கேட்டு சோளிங்கர் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் அசல் வழக்கு எண் 809/1986 என்ற எண்ணில் ஒரு வழக்கை தாக்கல் செய்திருந்ததாகவும், அவ்வழக்கானது கடந்த 19.08.1991 அன்று தள்ளுபடியாகிவிட்டதாகவும், அத்தீர்ப்பினை எதிர்த்து மேற்படி எஸ்தரம்மாள் என்பவர் ராணிப்பேட்டை சார்பு நீதிமன்றத்தில் மேல்முறையீட்டு வழக்கு எண் 51/1993 என்ற எண்ணில் தாக்கல் செய்த மேல்முறையீட்டு வழக்கும் கடந்த 31.03.1995 அன்று தள்ளுபடி ஆகிவிட்டதாகவும் வாதி தாக்கல் செய்த வழக்குரையின் பத்தி 13–ல் கூறப்பட்டுள்ளது. ஆனால், மேற்படி அசல் வழக்கு மற்றும் மேல்முறையீட்டு வழக்கின் தீர்ப்புரைகள் மற்றும் தீர்ப்பாணைகளின் சான்று நகல்கள் எதையும் வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யவேயில்லை.

29 மாறாக, மேல்முறையீட்டு வழக்கு எண் 51/1993–ல் ராணிப்பேட்டை சார்பு நீதிமன்றம் கடந்த 31.03.1995 அன்று பிறப்பித்த தீர்ப்புரையின் சான்று நகலை பி.வா.சா.ஆ.7–ஆகவும், தீர்ப்பாணையின் சான்று நகலை பி.வா.சா.ஆ.8–ஆகவும் 16–ம் பிரதிவாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டு குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. பி.வா.சா.ஆ.7 தீர்ப்புரையின் பக்கம் 16–ன் கடைசி, 17 மற்றும் 18–ல் கீழ்க்கண்டவாறு தீர்ப்பளித்துள்ளதை இவ்விடத்தில் காண்பது அவசியமாகின்றது.

> ***".... தாவா இரண்டு இலக்கச் சொத்துக்களையும் 2–ம் பிரதிவாதி, முதல் பிரதிவாதியிடமிருந்து கிரயம் வாங்கியிருக்கிறார். எனவே, தாவா சொத்துக்கள் 2–ம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டு அவரது சுவாதீனத்திலும், அனுபோகத்திலும் 1986–லிருந்து இருந்து வருகிறது. 2–ம் பிரதிவாதியான***

பி.சா.2 தனது சாட்சியத்திலும், தான் 1986–ல் தாவா சொத்துக்களை கிரயம் வாங்கியதிலிருந்து, அந்த சொத்தின் சுவாதீனத்திலும், அனுபோகத்திலும் இருந்து பயிர் செய்து கிஸ்து செலுத்தி வருவதாகவும், பட்டா தன் பெயரில் மாறியிருப்பதாகவும் சாட்சியமளித்துள்ளார். எனவே, மேற்கண்ட காரணங்களால் தாவா சொத்துக்கள் ஆதியில் பாத்தியப்பட்டிருந்த வாதியின் தாய் வழி பாட்டியான அம்மா கண்ணு அம்மாள் அந்த சொத்துக்களை முருகனிடம் அடமானம் வைத்து சட்ட வரம்பு காலத்திற்குள் அந்த அடமானத்தை மீட்காததால் அந்த சொத்துக்களின் பாத்தியத்தையை அவர் இழந்துவிட்டார். பின்னர் அந்த சொத்து அடமானம் முதல் பிரதிவாதிக்கு பதிவு செய்யப்பட்ட பத்திரம் மூலம் மாற்றம் செய்யப்பட்டு, முதல் பிரதிவாதி ஒரு பதிவு செய்யப்பட்ட கிரயப் பத்திரம் மூலம் 2–ம் பிரதிவாதிக்கு தாவா சொத்துக்களை கிரயம் செய்துக் கொடுத்து சுவாதீனமும் ஒப்படைத்துள்ளதால் தாவா சொத்தின் சுவாதீனம் 2–ம் பிரதிவாதியிடம் உள்ளது. தாவா சொத்து 2–ம் பிரதிவாதிக்கே பாத்தியப்பட்டது. வாதிக்கு தாவா சொத்தில் எவ்வித உரிமையும், பாத்தியதையும் கிடையாது. அதே காரணங்களுக்காக தான் கீழமை நீதிமன்றம் வாதிக்கு தாவா சொத்தைப் பொறுத்து உரிமை விளம்புகை பரிகாரமும், நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளைப் பரிகாரமும் கிடைக்கக்கூடியதல்ல என தீர்மானித்து தாவாவை தள்ளுபடி செய்துள்ளது. அந்த கீழமை நீதிமன்றத்தின் தீர் முடிவை நீக்கறவு செய்ய வேண்டிய அவசியம் இல்லை ....".

என்று தீர்ப்பளிக்கப்பட்டுள்ளதை அறிய முடிகின்றது.

30. அதாவது, இவ்வழக்கு சொத்துக்களை வாதிக்கு கிரயம் செய்துக் கொடுத்த 5–ம் பிரதிவாதி அசோகன் என்பவர் பெயருக்கு தாவா சொத்துக்களை கடந்த 03.12.1997 அன்று வா.சா.ஆ.5–ஆன கிரயப் பத்திரத்தை எழுதிக் கொடுத்த எஸ்தரம்மாள் என்பவர்தான் மேற்படி அசல் வழக்கு எண் 809/1986 மற்றும் மேல்முறையீட்டு வழக்கு எண் 51/1993–ன் வாதி மற்றும் மேல்முறையீட்டாளர்

ஆவார். மேற்படி அசல் வழக்கு எண் 809/1986–ல் இவ்வழக்கின் 3, 4 பிரதிவாதிகள்தான் 1, 2 பிரதிவாதிகளாக இருந்துள்ளனர். ஆக, மேற்படி எஸ்தரம்மாள் என்பவர், இவ்வழக்கின் 3, 4 பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக, இவ்வழக்கு சொத்துக்களைப் பொறுத்து உரிமை விளம்புகை மற்றும் நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளைப் பரிகாரம் கேட்டு மேற்படி அசல் வழக்கு எண் 809/1986 வழக்கை தாக்கல் செய்திருந்த நிலையில், அவ்வழக்கில் மேற்படி எஸ்தரம்மாள் கோரிய பரிகாரங்கள் கிடைக்கத்தக்கதல்ல என்று முடிவு செய்து அசல் வழக்கானது கடந்த 19.08.1991 அன்றே தள்ளுபடி செய்யப்பட்டுள்ளதும், அத்தள்ளுபடி தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணையை எதிர்த்து மேற்படி மேல்முறையீட்டு வழக்கு எண் 51/1993 தாக்கல் செய்திருந்ததும், அம்மேல்முறையீட்டு வழக்கானது கடந்த 31.03.1995 அன்று தள்ளுபடி செய்யப்பட்டுள்ளதும் பி.வா.சா.ஆ.7, 8–ஆன மேல்முறையீட்டு வழக்கின் தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பணையின் மூலம் தெரிய வருகின்றது.

31. ஆக, தாவா சொத்துக்களின் உரிமையாளரான மேற்படி அம்மா கண்ணம்மாள் என்பவரின் மகள் நாகவள்ளியின் மகளான மேற்படி எஸ்தரம்மாள் என்பவர், இவ்வழக்கின் 3, 4 பிரதிவாதிகள் மீது தாக்கல் செய்த மேற்படி அசல் வழக்கு எண் 809/1986–ஆனது கடந்த 19.08.1991 அன்றும், மேல்முறையீட்டு வழக்கு எண் 51/1993–ஆனது கடந்த 31.03.1995 அன்றும் தள்ளுபடியாகியுள்ள நிலையில் மேற்படி எஸ்தரம்மாள் என்பவருக்கு இவ்வழக்கு சொத்துக்களில் எந்தவித உரிமையும் இல்லை என்பதும், மாறாக, மேற்படி வழக்கின் 2–ம் பிரதிவாதியும், இவ்வழக்கின் 4–ம் பிரதிவாதியுமான வேலு என்பவருக்குதான் தாவா சொத்துக்கள் பாத்தியப்பட்டது என்றும், அவரது சுவாதீன அனுபவத்தில்தான் தாவா சொத்துக்கள் உள்ளது என்றும் நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்திருந்த விவரம் நன்கு அறிந்திருந்தும், அத்தீர்ப்பினை எதிர்த்து மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்றத்தில் இரண்டாவது மேல்முறையீடு எதுவும் தாக்கல் செய்யாத மேற்படி எஸ்தரம்மாள், தாவா சொத்துக்களில் தனக்கு எவ்வித உரிமையும்

இல்லை என்பதை அறிந்திருந்தும் கடந்த 03.12.1997 மற்றும் 07.12.1997 அன்று வா.சா.ஆ.5, 6 கிரயப் பத்திரங்களின் மூலம் தாவா சொத்துக்களை இவ்வழக்கின் 5–ம் பிரதிவாதிக்கு கிரயம் செய்துக் கொடுத்துள்ளார்.

32. தாவா சொத்துக்களை கிரயம் செய்வதற்கு 5–ம் பிரதிவாதியின் கிரயதாரரான மேற்படி எஸ்தரம்மாள் என்பவருக்கு மேற்படி அசல் வழக்கு மற்றும் மேல்முறையீட்டு வழக்கின் தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணையின்படி உரிமையே இல்லாததால், இவ்வழக்கின் 5–ம் பிரதிவாதியின் பெயரில் அவர் செய்துக் கொடுத்த வா.சா.ஆ.5 மற்றும் வா.சா.ஆ.6 கிரயப் பத்திரங்களும் சட்டப்படி செல்லாத கிரயப் பத்திரங்களாகின்றது. அந்த கிரயப் பத்திரங்களின் அடிப்படையில் 5–ம் பிரதிவாதிக்கும் தாவா சொத்துக்களில் எவ்வித உரிமையும் ஏற்படாது. எனவே, தம்மிடம் உரிமை இல்லாத ஒன்றை ஒரு நபர் மற்றொரு நபருக்கு எவ்வகையிலும் கொடுக்க இயலாது என்ற பொது விதியை இந்நீதிமன்றம் கருத்தில் கொள்ளும் இவ்வேளையில், ***'nemo dat quod non habet', i.e., "no one can confer a better title than what he himself has" .... In another angle, no person can give to another that which he/she was not the true owner*** என்ற சட்ட முதுமொழியினையும் இந்நீதிமன்றம் சுட்டிக்காட்ட வேண்டியுள்ளது. இத்தீர்விற்கு ஆதரவாக, மாண்புமிகு உச்சநீதிமன்றம், ***2023 LiveLaw (SC) 999 // 2024-1-CTC, P. No. 547, P. Kishore Kumar Vs. Vittal K. Patkar, dt. 20.11.2023*** என்ற முன் தீர்ப்பு வழக்கின் பத்தி 18–ல் கீழ்க்கண்டவாறு சுட்டிக்காட்டியுள்ளதை காண்பது அவசியமாகின்றது.

> ***18. It is settled law that a vendor cannot transfer a title to the vendee better than he himself possesses, the principle arising from the maxim 'nemo dat quod non habet', i.e., "no one can confer a better title than what he himself has" ....***

என்று தீர்ப்பளிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆக, இந்நீதிமன்ற இவ்வழக்கின் 5–ம்

பிரதிவாதியின் கிரயதாரரான மேற்படி எஸ்தரம்மாள் என்பவர் தாக்கல் செய்த அசல் வழக்கு மற்றும் மேல்முறையீட்டு வழக்கு தள்ளுபடியாகிவிட்ட காரணத்தாலும், தாவா சொத்துக்களில் அவருக்கு எவ்வித உரிமையும் இல்லை என்று தீர்ப்பளிக்கப்பட்டுள்ளதாலும், தாவா சொத்துக்களை கிரயம் செய்யும் உரிமை எதுவும் மேற்படி எஸ்தரம்மாளுக்கு இல்லாததால், வா.சா.ஆ.5, 6 கிரயப் பத்திரங்களை 5–ம் பிரதிவாதியின் பெயருக்கு எழுதிக்கொடுக்க உரிமையே இல்லை. அதேபோல், மேற்படி முன் தீர்ப்பின் பத்தி 20–ல் மாண்புமிகு உச்சநீதிமன்றம் கீழ்க்கண்டவாறு சுட்டிக்காட்டியுள்ளதையும் இவ்விடத்தில் காண்பது அவசியமாகின்றது.

> ***20. “....... The doctrine of caveat emptor tasks a vendee with the duty to diligently investigate the title he is purchasing, but the plaintiff in the present case has evidently shirked such duty for which the law cannot come to his rescue.”***

என்று தீர்ப்பளிக்கப்பட்டுள்ளது. அதாவது, ஒரு சொத்தை கிரயம் பெறும் முன்பு, கிரயம் செய்பவருக்கு கிரய சொத்துக்களில் உரிமை உள்ளதா என்பதை கிரயம் பெறுபவர் தீர ஆய்வு செய்த பிறகே கிரயம் பெற வேண்டும் என்றும், அவ்வாறு கிரயம் செய்பவரின் உரிமையை முறையாக ஆய்வு செய்யாமல், பின்னிட்டு தன்னுடைய கிரயதாரருக்கு உரிமையிருந்ததா இல்லையா என்று தனக்கு தெரியாது என்று கூற இயலாது என்பதுதான் மேற்படி ***'Caveat emptor' (purchaser beware) (வாங்குபவரே விழித்திரு)*** கோட்பாட்டின் விளக்கம். அதைத்தான் மாண்புமிகு உச்சநீதிமன்றம் மேற்படி முன் தீர்ப்பில் சுட்டிக்காட்டியுள்ளது.

33. ஆக, தாவா சொத்துக்களின் மீது உரிமை எதுவும் இல்லாத மேற்படி எஸ்தரம்மாளிடமிருந்து கிரயம் பெற்ற 5–ம் பிரதிவாதி கடந்த 12.05.2000 அன்று தாவா சொத்துக்களை வாதியின் பெயருக்கு விற்பனை செய்து எழுதிக் கொடுத்த கிரயப் பத்திரமானது, ஆவண எண் 43/2000–ஆக நிலுவை வைக்கப்பட்டு, பதிவு

நடைமுறைகள் முழுமை பெறாமல் கடந்த 29.12.2009 அன்று, 'பதிவு நிராகரிக்கப்பட்டது' என்ற மேற்குறிப்புடன் வாதிக்கு திருப்பி அனுப்பியுள்ளது மேற்படி கிரயப் பத்திரத்தின் அசலான வா.சா.ஆ.8–ன் மூலம் தெரிய வருகின்றது. அந்த பதிவு நடைமுறைகள் முழுமை பெறாத வா.சா.ஆ.8 கிரயப் பத்திரத்தின் பேரில்தான் வாதி இவ்வழக்கு சொத்துக்களில் உரிமை கோருகின்றார்.

34. இவ்விடத்தில், சொத்து மாற்றுச் சட்டம், பிரிவு 54–ன் வரையறையை காண்பது அவசியமாகின்றது.

> ***<u>54. "Sale" defined :</u> "Sale" is a transfer of ownership in exchange for a price paid or promised or part-paid and part-promised.***
>
> ***<u>Sale how made : Such transfer, in the case of tangible immoveable property of the value of one hundred rupees and upwards, or in the case of a reversion or other intangible thing, can be made only by a registered instrument.</u>***
>
> ***In the case of tangible immoveable property of a value less than one hundred rupees, such transfer may be made either by a registered instrument or by delivery of the property.***
>
> ***Delivery of tangible immoveable property takes place when the seller places the buyer, or such person as he directs, in possession of the property.***

என்று வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது.

35. அதேபோல், பதிவுச் சட்டத்தின் பிரிவு 17(1)(b)–ன் வரையறையையும் இவ்விடத்தில் காண்பது அவசியமாகின்றது.

> ***<u>Section 17. Documents of which registration is compulsory :</u> (1) The following documents shall be registered, if the property to which they relate is situate in a district in which, and if they have been executed on***

or after the date on which, Act No. XVI of 1864, or the Indian Registration Act, 1866, or the Indian Registration Act, 1871, or the Indian Registration Act, 1877, or this Act came or comes into force, namely:—

(a) .....

(b) other non-testamentary instruments which purport or operate to create, declare, assign, limit or extinguish, whether in present or in future, any right, title or interest, whether vested or contingent, of the value of one hundred rupees and upwards, to or in immovable property;

என்றும் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது.

36. அதாவது, ரூ.100/−க்கும் மேல் மதிப்புடைய அசையா சொத்தினை கிரையம் செய்யும்போது அந்த கிரயத்தை பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம் மூலமாகவே செய்ய முடியும் என்று சொத்து மாற்றுச் சட்டம், பிரிவு 54−லும், பதிவுச் சட்டம், பிரிவு 17 (1) (b)−லும் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. ஆக, தாவா சொத்துக்களை வாதிக்கு கிரயம் செய்த 5−ம் பிரதிவாதியின் கிரயதாரரான எஸ்தரம்மாள் என்பவருக்கு, மேற்படி அசல் வழக்கு மற்றும் மேல்முறையீட்டு வழக்கின் தீர்ப்பின்படி தாவா சொத்துக்களில் எவ்வித உரிமையும் இல்லாததால், 5−ம் பிரதிவாதியின் பெயரில் ஏற்படுத்திய கிரயமே சட்டப்படி செல்லாத நிலையில், அக்கிரயப் பத்திரங்களின் அடிப்படையில், 5−ம் பிரதிவாதியால், வாதியின் பெயருக்கு எழுதிக்கொடுத்துள்ள வா.சா.ஆ.8 கிரயப் பத்திரமும் சட்டப்படி செல்லாத கிரயப் பத்திரமாகின்றது. ஒரு வேளை, வாதியின் பெயருக்கு எழுதிக் கொடுத்துள்ள வா.சா.ஆ.8 கிரயப் பத்திரம் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால் வாதியின் பெயருக்கு தாவா சொத்துக்களில் உரிமை ஏற்பட்டிருக்குமா என்ற கேள்விக்கும் இல்லை என்று தான் பதில் அளிக்க வேண்டியுள்ளது. ஏனெனில், வாதியின் கிரயதாரரின் கிரயதாரருக்கே தாவா சொத்துக்களை கிரயம் செய்யும் உரிமை இல்லாத நிலையில், வாதியின் கிரயதாரரான 5−ம் பிரதிவாதிக்கும் தாவா சொத்துக்களை வாதிக்கு கிரயம் செய்யும் உரிமையே ஏற்படவில்லை. அவ்வகையில், வாதியின் பெயரில் உள்ள வா.சா.ஆ.8

கிரயப் பத்திரத்தின் பேரில் வாதிக்கும் தாவா சொத்துக்களில் எவ்வித உரிமையும் ஏற்படவில்லை என்று இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கின்றது.

37. பி.வா.சா.1–ஆக சாட்சியமளித்துள்ள 16–ம் பிரதிவாதியை வாதி தரப்பில் குறுக்கு விசாரணை செய்தபோது, வாதி தரப்பில் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ள கந்தாய ரசீதுகள் மூலமாக, தாவா சொத்துக்கள் வாதியின் அனுபவத்தில் உள்ளதாக கேள்விகள் கேட்கப்பட்டுள்ளது. எனவே, அந்த கந்தாய ரசீதுகளை காண்பது இவ்விடத்தில் அவசியமாகின்றது. 21.03.1986 தேதியிட்ட வா.சா.ஆ.1 கந்தாய ரசீது அம்மா கண்ணம்மாள் என்பவர் பெயரிலும், வா.சா.ஆ.2 வரிசையில் உள்ள கந்தாய ரசீதுகள் எஸ்தரம்மாள் பெயரிலும் பட்டா எண் 27–ல் உள்ள சொத்துக்கு வழங்கப்பட்டுள்ளதை அறிய முடிகின்றது. அந்த கந்தாய ரசீதுகள் மேற்படி அசல் வழக்கு மற்றும் மேல்முறையீட்டு வழக்குகளின் தீர்ப்புக்கு முந்தையதாகும்

38. மேலும், 5–ம் பிரதிவாதி பெயரில் உள்ள வா.சா.ஆ.7–ஆன 13.01.1999 தேதியிட்ட கந்தாய ரசீதானது தாவா சொத்துக்கள் அமைந்துள்ள பட்டா எண் 27–க்கு வழங்கப்படாமல், வேறு ஐந்து பட்டா எண்களில் உள்ள சொத்துக்களுக்கு வழங்கப்பட்டுள்ளதை அறிய முடிகின்றது. அதேபோல், வாதி பெயரில் உள்ள வா.சா.ஆ.9–ஆன 22.09.2001 தேதியிட்ட கந்தாய ரசீதும், தாவா சொத்துக்கள் அமைந்துள்ள பட்டா எண் 27–க்கு வழங்கப்படாமல், வேறு ஐந்து பட்டா எண்களில் உள்ள சொத்துக்களுக்கு வழங்கப்பட்டுள்ளதை அறிய முடிகின்றது. எனவே, வாதியோ அல்லது அவரது கிரயதாரரான 5–ம் பிரதிவாதியோ தாவா சொத்துக்களை அனுபவித்து வந்ததற்கான ஆவணங்கள் எதையும் வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யவில்லை என்பது தெளிவாக தெரிய வருகின்றது.

39. அதே நேரத்தில், தாவா சொத்துக்களை 3–ம் பிரதிவாதியிடமிருந்து, 4–ம் பிரதிவாதி கடந்த 03.10.1986 அன்று பி.வா.சா.ஆ.4 கிரயப் பத்திரத்தின் மூலமாக கிரயம் பெற்று, பி.வா.சா.ஆ.6–ஆன பட்டா பாஸ் புத்தகத்தைப் பெற்றுக்கொண்டு,

அனுபவித்து வந்து கந்தாயம் செலுத்தி வந்துள்ளது பி.வா.சா.ஆ.5 வரிசையில் உள்ள கந்தாய ரசீதுகள் மூலம் 16–ம் பிரதிவாதி தரப்பில் தெளிவாக நிரூபிக்கப்பட்டுள்ளதை அறிய முடிகின்றது.

40. தாவா சொத்துக்களை கிரயம் பெற்ற 4–ம் பிரதிவாதி, மேற்படி மேல்முறையீட்டு வழக்கின் தீர்ப்பின் அடிப்படையில், தாவா சொத்துக்களுக்கான பட்டாவை எஸ்தரம்மாள் பெயரிலிருந்து நீக்கி தன்னுடைய பெயரில் வழங்கக் கோரி வாலாஜா வட்டாட்சியரிடம் கொடுத்த மனுவின் பேரில், வருவாய் ஆய்வாளரின் விசாரணைக்கு உத்தரவிட்டு கடந்த 02.01.1998 அன்று வட்டாட்சியர் அனுப்பிய அவசர குறிப்பு 16–ம் பிரதிவாதி தரப்பில் பி.வா.சா.ஆ9–ஆக குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளதை அறிய முடிகின்றது. அதேபோல், தாவா சொத்துக்களுக்கான பட்டாவை தன் பெயரில் மாற்றி தருமாறு 5–ம் பிரதிவாதி கொடுத்த மனுவின் பேரில் விசாரணைக்கு ஆஜராகுமாறு வாதி, 4, 5 பிரதிவாதிகளுக்கு வட்டாட்சியர் அனுப்பிய அறிவிப்பு பி.வா.சா.ஆ.10–ஆக குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. அதன் பின்னிட்டு 4–ம் பிரதிவாதி பெயரில் தாவா சொத்துக்களுக்கு பட்டா எண் 27–ன்கீழ் பட்டா பாஸ் புத்தகம் எண் 161554 என்ற எண்ணில் கடந்த 12.01.2000 அன்று பட்டா பாஸ் புத்தகம் வழங்கியுள்ளது பி.வா.சா.ஆ.6–ஆன அசல் பட்டா பாஸ் புத்தகத்தின் மூலம் தெரிய வருகின்றது.

41. தாவா சொத்துக்களை கிரயம் பெற்ற 4–ம் பிரதிவாதி, தாவா சொத்துக்களை அனுபவித்து வந்து, பின்னிட்டு கடந்த 05.11.2009 அன்று, அதாவது இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்வதற்கு முன்பே தனது சகோதரர்களான ராஜா மற்றும் பஞ்சாட்சரம் என்பவர்கள் பெயருக்கு தாவா சொத்துக்களின் ஒரு பகுதியை பதிவு செய்யப்பட்ட செட்டில்மெண்ட் பத்திரங்கள் மூலம் எழுதி வைத்துள்ளது மேற்படி செட்டில்மெண்ட் பத்திரங்களின் அசல் ஆவணமான பி.வா.சா.ஆ.11 மற்றும் 12–ன் மூலம் அறிய முடிகின்றது. பி.வா.சா.ஆ.11 மற்றும் 12–ன் மூலம் 4–ம் பிரதிவாதி,

அவரது சகோதரர்கள் பெயருக்கு எழுதிக் கொடுத்த சொத்து போக, மீதி சொத்தினை 4–ம் பிரதிவாதி அனுபவித்து வந்து, அவரது காலத்திற்குப் பிறகு அவரது வாரிசுகள் அனுபவித்து வருவதாக 16–ம் பிரதிவாதி தரப்பு கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் வாதிட்டார்.

42. தாவா சொத்துக்களை ஆதியில் அம்மா கண்ணம்மாள் என்பவர் கிரயம் பெற்றது, பின்னிட்டு முருகன் என்பவருக்கு 1944–ம் ஆண்டு அடமானக் கடன் பத்திரம் எழுதிக் கொடுத்தது, அதன் பின்னிட்டு முருகன் என்பவர் 1951–ம் ஆண்டு அடமான கடன் உரிமையை 3–ம் பிரதிவாதிக்கு மாற்றம் செய்து கொடுத்தது, பின்னிட்டு 3–ம் பிரதிவாதி, தாவா சொத்துக்களை 4–ம் பிரதிவாதிக்கு விற்பனை செய்தது, அம்மா கண்ணம்மாளின் பேத்தியான எஸ்தரம்மாள் இவ்வழக்கின் 3, 4 பிரதிவாதிகள் மீது சோளிங்கர் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் அசல் வழக்கு எண் 809/1986–ஐ தாக்கல் செய்தது, அவ்வழக்கில் பிறப்பிக்கப்பட்ட தள்ளுபடி தீர்ப்பினை எதிர்த்து ராணிப்பேட்டை சார்பு நீதிமன்றத்தில் மேல்முறையீட்டு வழக்கு எண் 51/1993–ல் மேல்முறையீடு செய்தது போன்ற அனைத்து விவரங்களையும் தாவாவில் தெளிவாக குறிப்பிட்டுள்ள நிலையில், மேற்படி மேல்முறையீட்டு வழக்கில் பிறப்பித்த தீர்ப்பினை எதிர்த்து, மேற்படி எஸ்தரம்மாள் என்பவர் மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்றத்தில் இரண்டாவது மேல்முறையீடு எதுவும் செய்யாத நிலையில், அம்மேல்முறையீட்டு வழக்கின் தீர்ப்பு இறுதியாகிவிட்ட நிலையில், அவருக்கு தாவா சொத்துக்களில் எவ்வித உரிமையும் இல்லை.

43. அவ்வாறான நிலையில், எதனடிப்படையில், வாதியின் கிரயதாரரான 5–ம் பிரதிவாதிக்கு தாவா சொத்துக்களை கிரயம் செய்ய எஸ்தரம்மாளுக்கு உரிமை ஏற்பட்டது என்பதைப் பொறுத்தும், அதேபோல், வாதியின் கிரயதாரரின் கிரயதாரருக்கே தாவா சொத்துக்களில் உரிமை ஏற்படாத நிலையில், வாதியின்

கிரயதாரருக்கும் உரிமை ஏற்படாத நிலையில், எதனடிப்படையில் பதிவு நடைமுறைகள் முழுமையாக முடியாத வா.சா.ஆ.8 கிரயப் பத்திரத்தின் பேரில் இவ்வழக்கு சொத்துக்களில் உரிமை விளம்புகை பரிகாரம் கேட்க வாதிக்கு உரிமையுள்ளது என்பதைப் பொறுத்தும் வாதி தரப்பு வழக்குரையிலோ, சாட்சியத்திலோ எதையும் தெளிவாக கூறவில்லை.

44. ராணிப்பேட்டை சார்பு நீதிமன்ற மேல்முறையீட்டு வழக்கு எண் 51/1993–ல் கடந்த 31.03.1995 அன்று பிறப்பித்த பி.வா.சா.ஆ.7, 8–ஆன தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணையின்படி, தாவா சொத்துக்களில் எஸ்தரம்மாள் என்பவருக்கு எவ்வித உரிமையும் இல்லை என்றும், இவ்வழக்கின் 4–ம் பிரதிவாதிக்குத்தான் தாவா சொத்துக்கள் உரிமையாகி, அவரது அனுபவத்திலும் உள்ளது என்றும் தீர்ப்பளிக்கப்பட்டுள்ள நிலையில், மேற்படி எஸ்தரம்மாள் கடந்த 03.12.1997 மற்றும் 07.12.1997 அன்று இவ்வழக்கின் 5–ம் பிரதிவாதிக்கு எழுதிக் கொடுத்த வா.சா.ஆ.5, 6 கிரயப் பத்திரங்களும் சட்டப்படி செல்லாத கிரயப் பத்திரங்களாவதால், அந்த கிரயப் பத்திரங்களின் அடிப்படையில் 5–ம் பிரதிவாதிக்கு தாவா சொத்துக்களில் எவ்வித உரிமையும் ஏற்படவில்லை. அக்கிரயப் பத்திரங்களின் அடிப்படையில் தாவா சொத்துக்களை 5–ம் பிரதிவாதியிடமிருந்து வா.சா.ஆ.8–ஆன, பதிவு நடைமுறைகள் முழுமை பெறாத கிரயப் பத்திரத்தின் மூலம் கிரயம் பெற்ற வாதிக்கும் தாவா சொத்துக்களில் எவ்வித உரிமையும் ஏற்படவில்லை என்றும், எனவே, வாதி வழக்கில் கோரியுள்ள உரிமை விளம்புகை பரிகாரம் மற்றும் நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளைப் பரிகாரங்கள் வாதிக்குக் கிடைக்கத்தக்கதல்ல என்றும் முடிவு செய்து 1, 2 எழுவினாக்களுக்கு தீர்வு காணப்படுகின்றது.

45. **<u>எழுவினா 3–க்கான தீர்வு :</u>** தாவா சொத்துக்களை வாதி 5–ம் பிரதிவாதியிடமிருந்து கிரயம் பெறுவதற்கு முன்பு, 5–ம் பிரதிவாதியின்

உரிமையையும், 5–ம் பிரதிவாதிக்கு கிரயம் செய்துக்கொடுத்த எஸ்தரம்மாளின் உரிமையையும் சரிபார்த்து கிரயம் வாங்கியிருக்க வேண்டியது 'Caveat emptor' (purchaser beware) என்ற கோட்பாட்டின்படி அவசியமானதாகின்றது. அவ்வாறான நிலையில், எந்தவித முன் உரிமையையும் சரிபார்க்காத வாதி, இவ்வழக்கு சொத்துக்களை கிரயம் பெற்றுவிட்டு, அக்கிரயப் பத்திரத்தை பதிவு செய்வதற்கான நடைமுறைகளும் முழுமை பெறாமல், பதிவு நிராகரிக்கப்பட்டதாக சார் பதிவாளரால் திருப்பி அனுப்பி வைக்கப்பட்டுள்ள நிலையில், அவ்வாறு பதிவு நிராகரிக்கப்பட்ட வா.சா.ஆ.8 கிரயப் பத்திரத்தின் பேரில் எந்தவித சட்டப்படியான உரிமையும் இன்றி இவ்வழக்கை வாதி தாக்கல் செய்துள்ளார். எனவே, இவ்வழக்கில் வாதி கோரிய பரிகாரங்கள் அவருக்கு கிடைக்கத்தக்கதல்ல என்று முடிவு செய்யப்பட்டுள்ள நிலையில், இவ்வழக்கை எதிர்கொண்டு நடத்தி வரும் 6, 16–ம் பிரதிவாதிகளின் வழக்கு செலவுத் தொகையை வாதி செலுத்த வேண்டும் என்றும் முடிவு செய்து எழுவினா 3–க்கு தீர்வு காணப்படுகின்றது.

46. இறுதியாக, தாவா சொத்துக்களின் மீது வாதிக்குண்டான உரிமையை விளம்புகை செய்யக் கோரியும், அதன் தொடர்ச்சியாக, தாவா சொத்துக்களை வாதி அமைதியான முறையில் அனுபவித்து வருவதற்கு 3 முதல் 5 வரை பிரதிவாதிகள் எவ்வித இடைஞ்சல், தடங்கலும் செய்யக்கூடாது என்ற நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளைப் பரிகாரம் கோரியும் தாக்கல் செய்துள்ள இவ்வழக்கில் மேற்படி பரிகாரங்கள் எதுவும் வாதிக்குக் கிடைக்கத்தக்கதல்ல என்று முடிவு செய்து 6, 16–ம் பிரதிவாதியின் செலவுத் தொகையுடன் இவ்வழக்கு தள்ளுபடி செய்து தீர்ப்பளிக்கப்படுகின்றது.

இத்தீர்ப்புரையானது என்னால் தட்டச்சருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு, அவரால் கணினியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, என்னால் சரிபார்க்கப்பட்டு, பிழை

திருத்தம் செய்யப்பட்டு, இன்று 2026–ஆம் ஆண்டு, மார்ச் திங்கள், 23–ஆம் நாள், திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

YUVARAJ
Special Subordinate Judge
Digitally signed by YUVARAJ
Location: Arakkonam
Date: 2026.03.23 12:17:53 +0530

சிறப்பு சார்பு நீதிபதி,

நில ஆர்ஜித வழக்குகளுக்கான

சிறப்பு சார்பு நீதிமன்றம், அரக்கோணம்.

பிற்சேர்க்கை :

வாதி தரப்பு சாட்சிகள் :

வா.சா.1. திரு. கண்ணன் (வாதி)

வா.சா.2 திரு. அன்பு (சாட்சியம் நீக்கரவு செய்யப்பட்டுள்ளது)

6–ம் பிரதிவாதி தரப்பு சாட்சிகள் : இல்லை

16–ம் பிரதிவாதி தரப்பு சாட்சிகள் :

பி.வா.சா.1 திருமதி. எமிமால் (16–ம் பிரதிவாதி)

வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள் :

வா.சா.ஆ1	அம்மா கண்ணம்மாள் பெயரில் உள்ள 23.09.1986 தேதியிட்ட கந்தாய ரசீது.
வா.சா.ஆ2	எஸ்தரம்மாள் பெயரில் உள்ள கந்தாய ரசீதுகள் (3 எண்ணிக்கை).
வா.சா.ஆ3	நாகவள்ளி என்பவரது இறப்பு சான்றிதழ்.
வா.சா.ஆ4	எஸ்தரம்மாள் பெயரில் உள்ள பட்டா பாஸ் புத்தகம் எண் 123442–ன் அசல்.
வா.சா.ஆ5	03.12.1997 அன்று எஸ்தரம்மாள் என்பவர் அசோகன் என்பவர் பெயருக்கு எழுதிக் கொடுத்த பதிவு செய்யப்பட்ட கிரய பத்திரத்தின் அசல்.

வா.சா.ஆ6	07.12.1997 அன்று எஸ்தரம்மாள் என்பவர் அசோகன் என்பவர் பெயருக்கு எழுதிக் கொடுத்த பதிவு செய்யப்பட்ட கிரய பத்திரத்தின் அசல்.
வா.சா.ஆ7	அசோகன் என்பவர் பெயரில் உள்ள 13.01.1999 தேதியிட்ட கந்தாய ரசீது.
வா.சா.ஆ8	12.05.2000 அன்று அசோகன் என்பவர் வாதி பெயருக்கு எழுதிக் கொடுத்த பதிவு செய்யப்பட்ட கிரய பத்திரத்தின் அசல்
வா.சா.ஆ9	வாதி பெயரில் உள்ள 22.09.2001 தேதியிட்ட கந்தாய ரசீது
வா.சா.ஆ10	மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்றம் W.P. No. 6443/2006–ல் கடந்த 07.03.2016 அன்று பிறப்பித்த உத்தரவின் சான்று நகல்.
வா.சா.ஆ11	03.07.2006 தேதியிட்ட வழக்கறிஞர் அறிவிப்பின் அலுவலக நகல்.

6–ம் பிரதிவாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள் : இல்லை

16–ம் பிரதிவாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள் :

பி.வா.சா.ஆ1	03.01.1933 தேதியிட்ட பதிவு செய்யப்பட்ட கிரையப் பத்திரத்தின் அசல்
பி.வா.சா.ஆ2	12.05.1944 தேதியிட்ட பதிவு செய்யப்பட்ட அடமான கடன் பத்திரத்தின் அசல்
பி.வா.சா.ஆ3	19.02.1951 தேதியிட்ட பதிவு செய்யப்பட்ட அடமான கடன் பத்திரத்தின் அசல்
பி.வா.சா.ஆ4	03.10.1986 தேதியிட்ட பதிவு செய்யப்பட்ட கிரையப் பத்திரத்தின் அசல்
பி.வா.சா.ஆ5	கந்தாய ரசீதுகள் (5–எண்ணிக்கை)

பி.வா.சா.ஆ6	4–ம் பிரதிவாதி வேலு பெயரிலுள்ள பட்டா பாஸ் புத்தகம் எண் 161554–ன் அசல்
பி.வா.சா.ஆ7	ராணிப்பேட்டை சார்பு நீதிமன்ற மேல்முறையீட்டு வழக்கு எண் 51/1993–ல் பிறப்பித்த தீர்ப்புரையின் சான்று நகல்
பி.வா.சா.ஆ8	ராணிப்பேட்டை சார்பு நீதிமன்ற மேல்முறையீட்டு வழக்கு எண் 51/1993–ல் பிறப்பித்த தீர்ப்பாணையின் சான்று நகல்
பி.வா.சா.ஆ9	02.01.1998 அன்று வட்டாட்சியர் அனுப்பிய அவசர குறிப்பு
பி.வா.சா.ஆ10	08.07.2002 தேதியன்று வட்டாட்சியர் அனுப்பிய கடிதம்
பி.வா.சா.ஆ11	05.11.2009 தேதியிட்ட பதிவு செய்யப்பட்ட செட்டில்மெண்ட் பத்திரத்தின் அசல் (ஆவண எண் 4506/2009)
பி.வா.சா.ஆ12	05.11.2009 தேதியிட்ட பதிவு செய்யப்பட்ட செட்டில்மெண்ட் பத்திரத்தின் அசல் (ஆவண எண் 4507/2009)

நீதிமன்ற சாட்சிகள் : இல்லை

நீதிமன்ற சான்றாவணங்கள் : இல்லை

YUVARAJ

Special Subordinate Judge
Digitally signed by YUVARAJ
Location: Arakkonam
Date: 2026.03.23 12:18:06 +0530

சிறப்பு சார்பு நீதிபதி,

நில ஆர்ஜித வழக்குகளுக்கான

சிறப்பு சார்பு நீதிமன்றம், அரக்கோணம்.

சி.சா.நீ. அரக்கோணம்

அ.வ. எண் 22/2019

சீரான / வரைவு தீர்ப்புரை

நாள் : 23.03.2026